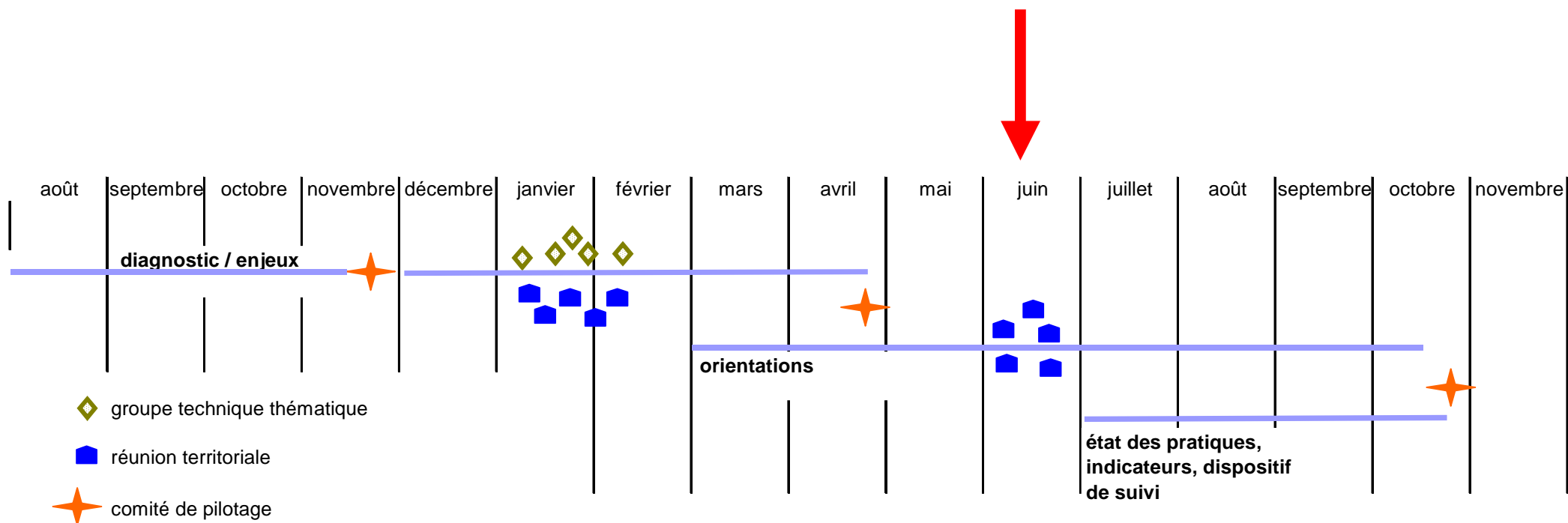


**Secteur du Val de Saône, Dombes,
Côtière, Plaine de l'Ain
Propositions d'orientations**

Rappel de la démarche



Réunion territoriale du secteur du Val de Saône, Dombes, Côtière, Plaine de l'Ain

Principaux points de débats :

- **sur le parc locatif social : difficulté à faire accepter les logements sociaux, très cher pour les communes**
- **préoccupation sur le pavillonnaire résidentiel qui vieillit**
- **préoccupation sur l'absence d'offre pour les nombreux jeunes qui seront bientôt en âge de décohabiter**

Proposition : 5 orientations pour le secteur du Val de Saône, Dombes, Côtière, Plaine de l'Ain

- 1. Produire suffisamment de logements pour répondre à la très forte demande**
mais assurer cette production dans une optique de développement durable et de préservation de l'environnement
en limitant fortement la consommation d'espace et en urbanisant à proximité des gares et des services
- 2. Préparer l'avenir du territoire en mettant en place une diversité**
 - des statuts d'occupation
 - des coûts de logement**dans le tissu existant comme en extension d'urbanisation**
- 3. Tendre vers un territoire disposant de 15% de logements locatifs publics**
- 4. Mettre en place l'ensemble des dispositifs permettant de délivrer des prestations de premier accueil et des prestations d'insertion**
- 5. Assurer une diversité de produits pour les personnes âgées**

1 - Produire suffisamment de logements pour répondre à la très forte demande

mais assurer cette production dans une optique de développement durable et de préservation de l'environnement en limitant fortement la consommation d'espace et en urbanisant à proximité des gares et des services

a. en réalisant, conformément aux dispositions des SCOT, 1600 à 2000 logements par an

dont la moitié sur le SCOT Bucopa, un quart sur le SCOT Val de Saône Dombes et un quart sur le SCOT de la Dombes

b. en répartissant ce développement prioritairement sur les bourgs-centres et les communes disposant d'une gare

- sur les 4 bourgs du SCOT de Val de Saône Dombes**
- sur les 9 communes dotées d'une gare ou bien desservies en transports en commun pour le SCOT de la Dombes**
- sur les pôles urbains d'Ambérieu et de la Côtière ainsi que sur l'agglomération de Meximieux pour le SCOT Bucopa**
 - ✓ ces trois pôles doivent représenter plus de 50% de la production de logement**

1 - Produire suffisamment de logements pour répondre à la très forte demande

c. en limitant la consommation d'espace par un développement important à l'intérieur du tissu existant

ce qui impose l'engagement d'opérations de renouvellement urbain :

- le SCOT Bucopa prévoit que ces opérations doivent permettre d'absorber la moitié voire les trois quart des créations de logement des agglomérations de d'Ambérieu, de la Côtière et de Meximieux
- le SCOT Val de Saône Dombes prévoit qu'un quart des nouvelles capacité de logements doit se faire dans le tissu existant.
- toute OPAH devra être précédée d'une étude urbaine visant à repérer le potentiel de développement impliquant des opérations de démolition/reconstruction, d'utilisation des dents creuses...
- les bailleurs sociaux doivent être fortement impliqués dans ces opérations.

d. en préservant de l'urbanisation les zonages actuels Natura 2000

en particulier, les opérations aidées par des fonds publics ne seront pas implantées dans ces zones

1 - Produire suffisamment de logements pour répondre à la très forte demande

e. en rendant le parc privé ancien attractif pour les ménages accédants

- en terme de prix (aides financières pour la rénovation par exemple),
- en terme d'accompagnement pour les travaux (conseil assistance)
- en termes d'environnement urbain

f. en mettant à disposition des jeunes ménages, sur les bourgs-centres et les communes disposant d'une gare, des produits logement/quartier attractifs et concurrentiels par rapport à l'individuel périurbain :

- mener des expérimentations mixant collectif et individuel dense et en assurer la promotion,
- faire de la communication pour donner à voir le choix possible entre maison individuelle en périurbain et forme de logement plus dense mais apportant plus de services

2 - Préparer l'avenir du territoire en mettant en place une diversité des statuts d'occupation et des coûts de logement dans le tissu existant comme en extension d'urbanisation

- a. en mettant en œuvre des programmes locaux de l'habitat, en particulier pour assurer la bonne adéquation entre les caractéristiques des logements produits et besoins locaux**

- b. en construisant la ville de demain grâce à des opérations de reconstruction de la ville sur elle-même produisant des logements diversifiés**

- c. en s'assurant que la production de logement s'effectue grâce à des opérations d'ensemble.**

Ces opérations devront toutes comprendre une part de locatif public et une part d'accession aidée

2 - Préparer l'avenir du territoire en mettant en place une diversité des statuts d'occupation et des coûts de logement

d. en assurant une production moins tournée vers l'individuel et plus vers le collectif

en particulier dans la production du parc public, en portant à 85% le taux de logements en collectifs (actuellement à 80%)

e. en apportant une aide en ingénierie aux communes lors du montage des opérations de logement

3 - Tendre vers un territoire disposant de 15% de logements locatifs publics

- a. en assurant 25% de la construction neuve sous forme de logements locatifs publics**
sur les pôles avec des gares et sur les zones tendues des deux Côtiers
- b. en assurant entre 10 et 20% de la construction neuve sous forme de logements locatifs publics**
dans les autres communes.
- c. en impliquant les bailleurs publics dans les opérations de renouvellement urbain**
- d. en élaborant une stratégie foncière impliquant une intervention privilégiée de l'EPFL**

4 - Mettre en place l'ensemble des dispositifs permettant de délivrer des prestations de premier accueil et des prestations d'insertion

- a. en mobilisant les acteurs et les EPCI pour préciser les besoins et établir un plan d'action**
- b. en mettant en place un service d'accueil et d'orientation et un service d'accueil d'urgence 24/24**
- c. en créant des places supplémentaires de type CHRS**
- d. en créant des places d'accueil d'urgence ou d'insertion pour les jeunes**
- e. en créant des résidences sociales**

5 - Assurer une diversité de produits pour les personnes âgées

- a. en évaluant plus précisément les besoins en partenariat avec les acteurs concernés**
- b. en construisant des établissements adaptés**
- c. en mettant en place de petites unités de vie et en expérimentant les formes d'accueil intergénérationnel**

Cinq propositions d'orientations départementales pour un développement durable du territoire

propositions d'orientations départementales

- 1. Assurer un développement résidentiel équilibré entre pôles et secteurs ruraux**
- 2. Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants**
- 3. Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels**
- 4. Assurer l'effectivité du droit au logement**
- 5. Se mettre en marche pour des logements durables et des chantiers propres**

1/5 - Assurer un développement résidentiel équilibré entre pôles et secteurs ruraux

orientations départementales 1/5

- voir les orientations par secteur
- ainsi que défini dans les SCOT quand ils existent
- en l'absence de SCOT, en privilégiant les bourgs et les localités où existe et où est prévue une offre de transport
- organiser l'appui aux SCOT (en élaboration et en mise en œuvre) : quelle coordination Etat, CG, CR, Interscot?
- la production de logements locatifs publics doit participer de cette orientation :
 - une répartition de la production conforme (voir les orientations par secteur)
 - une part accrue de la production à proximité d'un transport collectif existant ou à venir (indicateur à construire et objectif chiffré à déterminer)
 - une production en milieu rural en réponse aux besoins endogènes des communes (pour les ménages ayant des attaches sur la commune) n'induisant pas d'étalement urbain (évaluation des opérations en milieu rural à mettre en place)

2/5 - Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants

orientations départementales 2/5

- voir les orientations par secteur
- organiser l'appui aux communes
 - pour l'élaboration du projet communal, du PLU, de la stratégie foncière, de l'utilisation préférentielle du tissu urbain
 - quelle coordination Etat, CG, CR, Syndicats mixtes, EPCI, CAUE, EPFL, bailleurs publics..., quel discours commun ?
- inciter à la réflexion sur le potentiel dans le tissu existant
 - pour que le potentiel en restructuration urbaine, en démolition/reconstruction, utilisation des dents creuses, traitement complet des îlots... soit mis en évidence et débattu
 - ✓ à mettre en œuvre à l'occasion de l'élaboration des PLU
 - ✓ à imposer avant le lancement de toute OPAH (étude urbaine) ou engager des OPAH RU
- définir avec l'EPFL le portage de terrains dans le tissu déjà urbanisé comme une priorité (indicateur à construire et objectif chiffré à déterminer)
- engager des opérations de remise sur le marché des logements vacants

2/5 - Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants

- **rendre concurrentiels les produits dans le tissu existant par rapport au pavillonnaire en extension d'urbanisation**
 - aider les ménages accédants dans l'ancien (pour les travaux par exemple)
 - mener des opérations de restructuration urbaine intégrant tous les aspects de la qualité de la vie : services, environnement urbain, espaces de détente, accès aux transports...
 - adapter le bâti aux exigences actuelles : éclairage, stationnement, consommation énergétique (dans le cadre des opérations de restructuration urbaine)
- **la production de logements locatifs publics doit participer de cette orientation**
 - implication forte des bailleurs publics dans les opérations de restructuration urbaine
 - une part importante de production en tissu urbain (voir les orientations par secteur)

3/5 - Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels

orientations départementales 3/5

- voir les orientations par secteur
- promouvoir la diversité
 - dans les opérations de restructuration comme dans les opérations en extension d'urbanisation assurer une mixité des statuts d'occupation (accession , accession sociale, locatif public)
- orientations générales sur le parc locatif public
 - mobiliser les outils de compétence communale (DPU, % de logements sociaux imposé, emplacements réservés, bail à construction, bail à réhabilitation)
 - mobiliser le foncier appartenant à l'Etat ou ses établissements publics
 - maintenir un rythme global de production de logements locatifs publics qui permette de revenir au taux de 2000 voire de l'augmenter (en 2000, 16,5%, en 2006, 15,8%)
 - ✓ augmenter le stock de 1000 logements locatifs publics par an devrait permettre d'atteindre le taux de 17%
 - augmenter la part de PLAI dans la production
 - poursuivre ou engager la rénovation du parc : performance énergétique et adaptation au grand âge et au handicap

3/5 - Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels

orientations départementales 3/5

- **orientations générales sur l'accèsion sociale :**
 - mobilisation des acteurs pour les dispositifs récents en faveur de l'accèsion sociale : PLSA, majoration du prêt à 0%, Pass foncier
 - mobilisation des acteurs sur des formes moins consommatrices d'espace : Pass foncier collectif
 - vente de logements HLM dans les secteurs où une diversification de l'offre de logements est souhaitable
- **orientations générales sur le parc locatif privé**
 - incitation à la rénovation ou à la remise sur le marché de logements vacants mais aide publique uniquement avec conventionnement

4/5 - Assurer l'effectivité du droit au logement

- voir les orientations par secteur
- mettre en place les projets prévus
 - au schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion
 - au schéma gérontologique (promouvoir les alternatives à l'hébergement des personnes âgées dépendantes)
- tenir compte des questions d'accessibilité aux handicapés dans tous les projets, dès l'amont
- assurer la transition vers le logement autonome : assurer l'accompagnement social et disposer d'une offre plus abondante en PLAI

5/5 - Se mettre en marche pour des logements durables et des chantiers propres

orientations départementales 5/5

- expérimenter des opérations de logements à énergie positive
- expérimenter, faire accepter les formes d'habitat innovantes, plus denses (maisons de ville, petits collectifs)
- mettre en place des éco-quartiers, prioritairement à proximité des gares, promouvoir la « ville passante »
- intégrer les questions de développement durable dans le cahier des charges des OPAH et dans les opérations de restructuration
- répondre aux objectifs du Grenelle pour le parc locatif public
- assurer une veille sur les études et publications pour les mettre à disposition des élus et du public
 - mode d'emploi du logement
 - dispositifs existants, priorités, précautions à prendre
 - éléments juridiques et techniques pour concilier développement durable et protection du patrimoine et des paysages
- faire le bilan du plan départemental de gestion des déchets de chantier, mener des expérimentations

Rappel des propositions d'orientations

départementales

1. Assurer un développement résidentiel équilibré entre pôles et secteurs ruraux
2. Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants
3. Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels
4. Assurer l'effectivité du droit au logement
5. Se mettre en marche pour des logements durables et de chantiers propres

Val de Saône- Dombes – Côtières – Plaine de l'Ain

1. Produire suffisamment de logements pour répondre à la très forte demande mais assurer cette production dans une optique de développement durable et de préservation de l'environnement
2. Préparer l'avenir du territoire en mettant en place une diversité :
 - des statuts d'occupation
 - des coûts de logement dans le tissu existant comme en extension d'urbanisation
3. Tendre vers un territoire disposant de 15% de logements locatifs publics
4. Mettre en place l'ensemble des dispositifs permettant de délivrer des prestations de premier accueil et des prestations d'insertion
5. Assurer une diversité de produits pour les personnes âgées